

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0197/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 05.08.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück Nizzaallee 15, 21 (Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen) im Stadtbezirk Aachen-Mitte</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
25.08.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
26.08.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
01.09.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## Erläuterungen:

Für die Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen liegt der Verwaltung eine Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vor.

Der Planungsausschuss hat im Bereich der oben genannten Flurstücke am 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes A 305 „Rütscher Straße / Nizzaallee“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses A 305 erfolgte am 15.10.2020. Anlass ist eine verstärkte Tendenz zur Nachverdichtung im Plangebiet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die folgenden städtebaulichen Ziele beschlossen (siehe Vorlage FB 61/1551/WP 17):

- Ermöglichung einer qualitätvollen Nachverdichtung unter Erhalt des Siedlungscharakters des Quartiers
- Anwendung der Leitlinien für die Innenentwicklung der Stadt Aachen sowie insbesondere bei städtebaulich bedeutsamen Projekten von qualitätssichernden Planungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) unter Einbindung der Öffentlichkeit
- Stärkung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier
- Reduktion der Kfz-Belastung
- Verbesserung der Freiraumqualität und Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Erhöhung des Grünanteils und Weiterentwicklung der vorhandenen Vorgartensatzung
- Würdigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Die Stadt Aachen verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Bis 2035 ergibt sich hieraus ein Bedarf an 10000 zusätzlichen Wohneinheiten. Das Ausschöpfen von Nachverdichtungspotentialen trägt wesentlich dazu bei, das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Aachen kompakt zu halten und das bestehende Wachstum flächensparsam und ökologisch nachhaltig zu gestalten. Um in den gewachsenen Quartieren der Stadt Aachen eine qualitätvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Planungsausschuss am 11.07.2019 die „Leitlinien für Innenentwicklung“ beschlossen. Darin sind Grundsätze für eine Nachverdichtung formuliert, die sich unter baulichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten positiv und auf das Gebiet und dessen Umfeld auswirken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rütscher Straße / Nizzaallee“ sollen diese Grundsätze berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze können zum Beispiel bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet zur Anwendung kommen:

- Sicherung der Planungsqualität durch qualitätssichernde Planverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) und durch frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit
- Nachhaltige Sozialraumentwicklung durch Stärkung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier
- Erhalt des offenen Charakters und Reduktion der Immissionsbelastung durch Reduktion der Kfz-Belastung sowie Aufbau und Ausbau von Mobilitätsangeboten des Umweltverbundes
- Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen und Baumbestand durch Erhöhung des Grünanteils

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen außerdem der vorhandene Siedlungscharakter und die Qualitäten des Quartiers erhalten werden. Es ermöglicht eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung, die die vorhandenen Qualitäten im Gebiet erhält und behutsam weiterentwickelt. Das gilt insbesondere im Bereich der Nizzaallee. Darüber hinaus werden durch die Aufstellung des

Bebauungsplans eine weitreichende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung aufgezeigt.

Als nächstes sollen eine Bestandsaufnahme und ein Konzept für das gesamte Gebiet für die weitere Bearbeitung erstellt werden (siehe Vorlage FB 61/0038/WP18), um die oben genannten Planungsziele für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereichs zu entwickeln. Ziel der Bestandsaufnahme ist, den konkreten Handlungsbedarf für das Gebiet zu definieren und hieraus eine jeweils sinnvolle Bearbeitungstiefe zu ermitteln.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 14.10.2021 zurückgestellt. Der Bebauungsplan wird bis zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich noch keine Rechtskraft erlangt haben. Daher ist zu befürchten, dass die oben genannten städtebaulichen Ziele durch die Realisierung des beantragten Vorhabens wesentlich erschwert beziehungsweise unmöglich gemacht werden würden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den Bereich des Grundstücks Nizzaallee 15, 21 eine Veränderungssperre zu erlassen, um den Antrag rechtssicher ablehnen zu können.

#### *Klimanotstandsbeschluss*

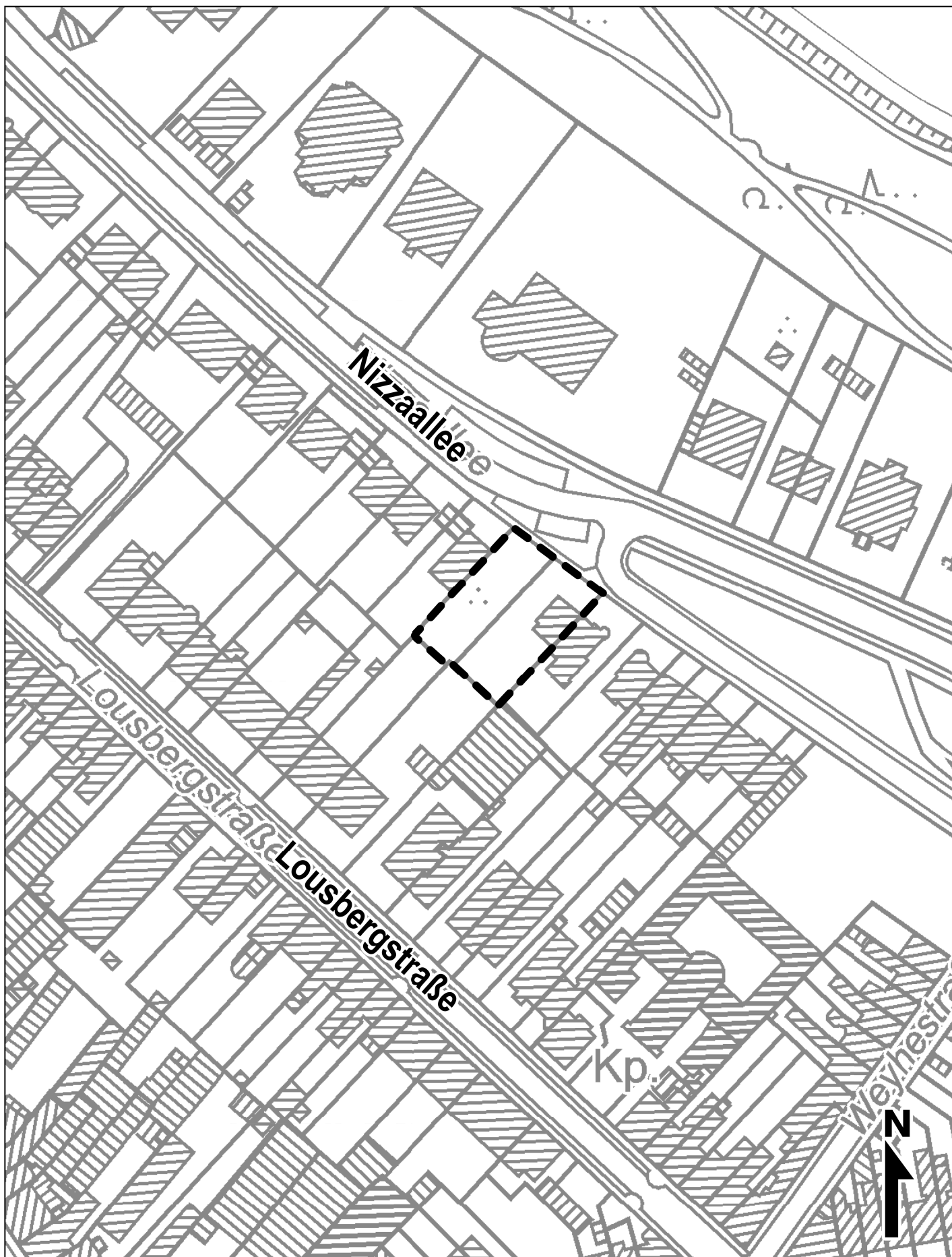
Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses und ermöglicht eine weitreichendere Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, als ohne einen Bebauungsplans möglich wäre. Beispielsweise können im Wege der Bebauungsplanung die Bebauungsdichte (Grundfläche und Höhe von Gebäuden, Anteil versiegelter Flächen) begrenzt werden, Grünstrukturen erhalten und geschaffen werden oder Festsetzungen zur Energieversorgung getroffen werden.

#### **Anlage/n:**

1. Geltungsbereich
2. Luftbild
3. Satzungstext

# Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich Nizzaallee 15 - 21





# Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich Nizzaallee 15 - 21





**Satzung über eine Veränderungssperre  
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte  
für die Flurstücke 1941 und 1942, Flur 70, Gemarkung Aachen**

Aufgrund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am                    folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 08.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Aachen, Flur 70 Flurstück 1941 und 1942

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4**

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 5**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.